



ORDENANZA 005-2024

**ORDENANZA DE LOTIZACIÓN "LOS CEDROS" DE MILTON BELISARIO
VINTIMILLA MOSCOSO Y MIRIAM ISABEL JARAMILLO RIVADENEIRA**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La parroquia San Isidro sector en crecimiento al este de San Isidro, se desarrolla constantemente, por lo que existen un predio de mayor tamaño y cercanas al área urbana de la parroquia, así mismo el crecimiento poblacional y el índice de necesidad insatisfecha de vivienda en el sector, así como la necesidad de reactivar la economía de nuestra ciudad y país generando movimiento económico tanto en la construcción y empleo, así como cubrir esa necesidad insatisfecha de adquirir un predio y paulatinamente, de acuerdo a los ingresos cumplir con el sueño de toda familia de tener su casa propia, por lo que existe la propuesta de generar lotes de menor área que esté al alcance de la economía familiar lo que ha generado la necesidad de proponer un proyecto de Lotización, para la construcción de viviendas dotadas de los servicios básicos y que se contemple dentro del Plan de Ordenamiento Territorial del Gobierno Municipal del Cantón Morona, cumpliendo con las disposiciones de los Organismos pertinentes, cuyas competencias están establecidas en la Constitución de la República del Ecuador y el COOTAD. Dicho proyecto busca contribuir e incrementar la oferta y demanda de bienes inmuebles, vivienda y habilitación del suelo, propiciando condiciones adecuadas para el acceso a una vivienda segura y digna; reduciendo de manera consistente el déficit habitacional; en tal virtud presento el mencionado proyecto, a fin de que, mediante la Ordenanza se regule la creación y funcionamiento de la Lotización "LOS CEDROS", con fundamento en lo siguiente.

El Ing. Milton Belisario Vintimilla Moscoso y la Sra. Miriam Isabel Jaramillo Rivadeneira. Es propietaria de un predio de gran extensión y que se encuentra en la prolongación de la calle Sangay de la parroquia San Isidro, los propietarios requieren subdividir el predio el mismo que para cumplir con la ley y las ordenanzas para el sector requiere la planificación y apertura de una vía donde se ubicaran los lotes. En tal virtud presento el mencionado proyecto, a fin de que, mediante la Ordenanza se regule la creación y funcionamiento de la Lotización "LOS CEDROS", con fundamento en lo siguiente.



CONSIDERANDO

Que, el Art. 264 la Constitución de República del Ecuador, atribuye a los gobiernos municipales el ejercicio de las competencias exclusivas para planificar el desarrollo cantonal y ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el Cantón.

Que, el numeral 1 del artículo 264 ibídem, dentro de las competencias exclusivas de los gobiernos municipales, establece la de planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.

Que, el literal c) del artículo 54 y 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización prevé como función del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal y Metropolitano la de establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales.

Que, los literales a) y x) del artículo 57, en concordancia con el artículo 87 del mismo Código respecto de las atribuciones del Concejo Municipal y Metropolitano señalan: "a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; y, (...) x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra".

Que, la Reforma a la Ordenanza para la Elaboración de proyectos de Fraccionamientos del suelo en el cantón Morona; establece que: El Gobierno Municipal del Cantón Morona, por intermedio del Departamento de Gestión de Control Urbano Rural y Catastros (DGCURC), será el encargado de receptar la documentación y emitir los informes después de revisados los proyectos de fraccionamiento del suelo en el Cantón Morona.

CAPITULO I

OBJETO, ÁMBITO Y DEFINICIONES

Art. 1.- Objeto. - Establece normas y procedimientos aplicables a la creación y funcionamiento de la Lotización "LOS CEDROS".

Art. 2.- Ámbito. - La Lotización "LOS CEDROS" es de propiedad del Ing. Milton Belisario Vintimilla Moscoso y de la Sra. Miriam Isabel Jaramillo Rivadeneira, la



Gobierno Municipal del cantón Morona

misma que se encuentra ubicada en el sector Este, parroquia San Isidro dentro del área rural de la parroquia San Isidro perteneciente al Cantón Morona, Provincia de Morona Santiago.

Art. 3.- El terreno a Lotizar se conforma de un predio con una superficie total de 10.000.00 metros cuadrados, producto de la COMPRA VENTA, celebrada el día jueves 09 de marzo del 2023, protocolizada en la Notaria Cuarta del cantón Morona e inscrito en el Registro de la Propiedad el día martes 14 de marzo del 2023, constante en el Tomo: 1, Folio Inicial: 277, Folio Final: 277, Numero de Inscripción: 259, Numero de Repertorio: 641, de una superficie de 10.000.00 m².

Art. 4.- El predio de la Lotización tiene los siguientes linderos y dimensiones: Al Norte: Con Rafael Moran en 30.91 m. 64.05 m. y 10.16 m. ; Al Sur: Con Vía Mauca- Tambillo en 94.70 m.; Al Este con Lote B 114.30 m. al Oeste con María Chuqui en 26.57 m. , 38.21 m. ,16.71 m. y con Luis Morquecho en 28.96 m.

Art. 5.- La Lotización " LOS CEDROS", consta de 12 lotes, Área en Vías , Área Vede y Comunal designados de la siguiente manera:

CUADRO DE ÁREAS	
LOTES	AREA M2
LOTE A1	517.39
LOTE A2	504.49
LOTE A3	597.58
LOTE A4	589.25
LOTE A5	585.21
LOTE A6	778.26
LOTE A7	619.22
LOTE A8	620.23
LOTE A9	620.23
LOTE A10	620.23
LOTE A11	582.06
LOTE A-12	582.06
ÁREA VERDE Y COMUNAL	1.500.00
ÁREA EN VIAS	1.283.79
TOTAL	10.000.00

Art. 6.- Definiciones: La Lotización "LOS CEDROS" es exclusivamente de uso residencial, Conforme uso de suelo del sector indicada en la línea de fábrica.

Art. 7.- Los planos y datos constantes en el proyecto son de responsabilidad del propietario. Las obras de infraestructura serán ejecutadas de acuerdo a los



Gobierno Municipal del cantón Morona

planos aprobados por el Gobierno Municipal del Cantón Morona y la ejecución de las mismas será de exclusiva responsabilidad del propietario.

Art. 8.- El Gobierno Municipal del cantón Morona no exonera tasa, contribución o derecho a la Lotización, con excepción de las expresamente dispuestas en la Ley.

Art. 9.- De conformidad con el Art. 70 de la Ordenanza para la Elaboración de Proyectos de Fraccionamiento del suelo en el cantón Morona, la autorización y aprobación de la lotización "LOS CEDROS", se protocolizará en una Notaría y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Cantón Morona.

Art. 10.- La lotización " LOS CEDROS " se preocupará de la preservación del medio ambiente y la conservación del ecosistema, evitando la contaminación ambiental. Su cuidado será de responsabilidad de los dueños y población que integre la lotización.

Art 11.- La lotización " LOS CEDROS " es de carácter privado, por lo que las obras de infraestructura de la lotización, así como cualquier tipo de necesidad interna de la misma son de única y exclusiva responsabilidad del promotor del proyecto de lotización o propietarios que integren la misma.

CAPITULO II

NORMAS TÉCNICAS

Art. 12.- La lotización " LOS CEDROS ", se sujetará a las disposiciones de este capítulo.

Art. 13.- Tipo de Vivienda. - El tipo de vivienda a construirse en la lotización " LOS CEDROS " es según el diseño del proyecto que plantee cada propietario con su profesional cumpliendo con lo que especifican las ordenanzas Municipales:

En la lotización puede construirse viviendas de una planta o de dos plantas, estas pueden ser según la ordenanza de fraccionamientos y de acuerdo a la zona de emplazamiento con retiro frontal, posterior y dos laterales con retiros de 3m.; todos los proyectos de viviendas deberán estar de conformidad con las especificaciones técnicas contempladas en los planos que apruebe el Gobierno Municipal del Cantón Morona.

Art. 14.- Calles – las calles de acceso a la lotización son la Vía Mauca-Tambillo y prolongación de la calle urbana Sangay y la vía interna, será de acceso vehicular y está denominada como vía interna propuesta, cuya área es de



Gobierno Municipal del cantón Morona

1.293.79 m², con ancho 12m. y consta como área en vías que se entregará al Gobierno Municipal del Cantón Morona.

Art. 15.- Provisión de Agua potable y Alcantarillado, Red Eléctrica, equipos de Internet y telefonía. - La lotización " LOS CEDROS ", proveerá dentro de la lotización servicios de agua, Alcantarillado, Red Eléctrica, y será la administración Municipal la que lleve el control y cobro de planillas. Las obras para agua potable, redes de agua potable, las conexiones domiciliarias, y el mantenimiento de las mismas, serán entregadas a la entidad pertinente.

Art. 16.- Red Eléctrica. - La ejecución de la red eléctrica para el servicio de energía, se sujetarán a los estudios aprobados por la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur.

Art. 17.- Ejecución de Obra. - Las obras de infraestructura y de lotización (agua potable, red y tendido eléctrico, y obras complementarias) se realizarán en un plazo no mayor a 12 meses, el mismo que correrá después de los treinta días de la aprobación de la presente ordenanza. El Gobierno Municipal del cantón Morona, mediante el Departamento de Planificación y de Obras Públicas, autorizará sólo la ampliación de un plazo para la terminación de las obras de infraestructura; para lo cual la promotora deberá presentar todas las justificaciones técnicas y previo informe técnico en el que se indicará el tiempo exacto para la ampliación del plazo, el cual deberá estar sustentado debidamente.

Art. 18.- Fiscalización. - El promotor de la Lotización, dará todas las facilidades, para que los técnicos municipales puedan realizar el control de la ejecución de las obras de infraestructura y Lotización; y en el caso de que no se den las facilidades o que se compruebe que no se está cumpliendo con los estudios, El Gobierno Municipal del cantón Morona ejecutará las respectivas garantías.

Art. 19.- Usos del Suelo. - En general La lotización " LOS CEDROS ", se sujetará:

1. Uso predominante del suelo destinado a vivienda.
2. La Lotización está prohibida de construir obras apartándose de los planos y especificaciones técnicas aprobadas; de ser el caso, solicitará a El Gobierno Municipal del cantón Morona, la autorización para efectuar las modificaciones pertinentes.
3. Se prohíbe la construcción de viviendas que no hayan sido debidamente planificadas y aprobadas por el Gobierno Municipal del



cantón Morona.

Art. 20.- Protocolización de Planos. - La lotización " LOS CEDROS ", en el plazo de treinta días a contarse desde la sanción de la Ordenanza de creación y funcionamiento de la urbanización, entregará al Procurador Síndico Municipal, copia de los planos protocolizados e inscritos en el Registro de la Propiedad del Cantón Morona.

Art. 21.- Inicio de obras. - Cumplido lo establecido en el artículo anterior, la Lotización podrá iniciar las obras de infraestructura que constan en la planificación, con la supervisión de los departamentos correspondientes del Gobierno Municipal del cantón Morona, bajo las normas y especificaciones técnicas pertinentes.

Art. 22.- De LAS GARANTÍAS. - para el cumplimiento de dotación de las obras de infraestructura en la Lotización " LOS CEDROS ", el propietario deja como garantía el Lote A-6 Y Lote A-7

Art. 23.- Facultad para enajenar. - los lotes que no queden en garantía una vez registradas se podrán enajenar , y una vez ejecutadas las obras de agua , Red Eléctrica, los lotes en garantía rendidas por los Propietarios, estarán completamente facultada y autorizada a enajenar o vender los lotes de terreno y sus edificaciones entregados en garantía.

En la escritura se hará constar además una cláusula en la que de manera expresa se establezca que la ejecución de todas las obras de infraestructura dentro de la lotización " LOS CEDROS ", son única y exclusiva responsabilidad del promotor de la lotización.

CAPITULO III

DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

Art. 24.- Del Juzgamiento. - Las infracciones urbanísticas y/o de edificación, por incumplimiento a lo establecido en esta Ordenanza, serán juzgadas y sancionadas por el Comisario Municipal, que se hará de acuerdo a lo que establecen las Leyes y Ordenanzas vigentes en el Cantón Morona.

Art. 25.- Responsabilidad. - La Lotización será responsable ante El Gobierno Municipal del cantón Morona por el cometimiento de las siguientes infracciones:

Construcciones de obras de infraestructura y construcción de vivienda en



Gobierno Municipal del cantón Morona

lotes que todavía estén en dominio del propietario y que no cuenten con el respectivo registro de construcción y /o que se hayan realizado sin respetar las normas de edificación establecidas en esta Ordenanza.

Realizar obras menores sin los respectivos registros.

Las Edificaciones se han regido bajo el COS Y CUS, permitido en según la norma establecida.

Art. 26.- Daños a bienes de uso Público. - Si se ocasionaren daños a bienes de uso público, como calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques, el infractor estará obligado a la restitución o reposición del daño causado, dentro de un plazo no mayor a quince días posteriores a la notificación.

CAPITULO IV

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 27.- Tipo de Vivienda y Retiros. - Los tipos de vivienda que se autorizarán son:

- a) Tipo 1. Unifamiliar de una o dos plantas, continua con retiros frontal, posterior y 2 laterales de tres metros. De acuerdo a la normativa del sector de la lotización. Y cumplirán además con las normativas de ornato y fabrica, así como normas de arquitectura según la ordenanza vigente y normas NEC las mismas que para la construcción serán previamente aprobados los planos y solicitados el permiso de construcción de cada vivienda por la municipalidad a través del departamento de control urbano y catastros por los respectivos propietarios de los lotes.

Art.28.- Diseño de la Lotización. - El diseño de la Lotización está conformada por una via central planificada por el promotor donde se emplazan 12 lotes y tiene retiros, por lo que, los propietarios de cada lote, serán responsables del cuidado, el mantenimiento constante y adecuado de sus lotes.

CAPITULO V

DISPOSICIÓN FINAL

Art. 29.- De la Vigencia. - La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación por el Concejo Municipal y sancionada por el Sr. Alcalde del Gobierno Municipal del Cantón Morona.



**Gobierno Municipal
del cantón Morona**

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Cantón Morona, el 19 de marzo del 2024.

Mgs. Francisco Alfredo Andramuño R.

ALCALDE DEL CANTÓN MORONA

Ab. Jelly Vanessa González, Z.

SECRETARIA GENERAL

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN MORONA. REMISIÓN: En concordancia al art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, remito la **"ORDENANZA DE LOTIZACIÓN LOS CEDROS DE MILTON BELISARIO VINTIMILLA MOSCOSO Y MIRIAM ISABEL JARAMILLO RIVADENEIRA"** que en sesiones del Concejo Municipal del Cantón Morona de fechas 11 y 18 de marzo del 2024, fue conocida, discutida y aprobada en primer y segundo debate respectivamente.

Ab. Jelly Vanessa González Zabala

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO

ALCALDÍA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN MORONA. - SANCIÓN Y PROMULGACIÓN: Macas a 19 de marzo de 2024. En uso de las facultades que me confiere los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, sancionó la presente ordenanza y autorizo su promulgación y publicación.

Mgs. Francisco Alfredo Andramuño Rodríguez
ALCALDE DEL CANTÓN MORONA



Gobierno Municipal
del cantón Morona

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN MORONA CERTIFICACIÓN: en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Cantón Morona, ciudad de Macas a las 10H00 del 19 de marzo de 2024 Proveyó y firmó la ordenanza que antecede Mgs. Francisco Andramuño Rodríguez ALCALDE DEL CANTÓN MORONA.- **CERTIFICO.**

Ab. Jelly Vanessa González Zabala
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO



